



Státní pozemkový úřad

Krajský pozemkový úřad pro Pardubický kraj, Pobočka Svitavy

Milady Horákové 373/10, Předměstí, 568 02 Svitavy

IČO: 01312774, DIČ: CZ 01312774

SPU 421650/2025



000814907609

Svitavy 17. 10. 2025

Č. j.: SPU 421650/2025

UID: spudms00000016029509

ROZHODNUTÍ

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Pardubický kraj, Pobočka Svitavy (dále jen „pobočka“) jako příslušný správní úřad podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a podle § 19 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon“) a v souvislosti se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,

rozhodl

podle ust. § 11 odst. 4 zákona takto:

návrh jednoduchých pozemkových úprav v části katastrálního území Čtyřicet Lánů a v části katastrálního území Hradec nad Svitavou zpracovaný jménem Sdružení Agroprojekce Litomyšl, spol. s r.o. a Ing. Michal Pochop, se sídlem Rokycanova 114, 566 01 Vysoké Mýto pod č. zakázky 024 50/24 p. Ondřejem Pavlíčkem, který je osobou úředně oprávněnou k projektování pozemkových úprav,

se schvaluje.

Zpracovaný návrh je přílohou tohoto rozhodnutí.

Účastníci řízení dle ust. § 5 zákona, v souvislosti s ust. § 68 správního řádu:

- ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín
- ČEZ ICT Services, a.s., Duhová 1531/3, 140 00 Praha – Michle
- Hanzl Karel, Soběhrdy 56, 256 01 Soběhrdy, nar. 15.9.1953
- Jeriová Oldřiška, Tyršova 751, 330 11 Třemošná, nar. 10.6.1959
- Město Svitavy, T.G. Masaryka 5/35, 568 02 Svitavy
- MONETA Money Bank a.s., Vyskočilova 1442/1b, 140 00 Praha – Michle
- Obec Hradec nad Svitavou, Hradec nad Svitavou 230, 569 01 Hradec nad Svitavou
- Pekař Jiří, Zahájská 30, 570 01 Litomyšl, nar. 2.12.1967
- Randula Mojmir, MUDr., Jana Skácela 899/3, 568 02 Svitavy, nar. 26.5.1951
- Rozhonová Dana, Kopečná 137/2, 568 02 Svitavy, nar. 21.6.1978
- Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha – Žižkov
- SYLAN s.r.o., Hradec nad Svitavou 291, 569 01 Hradec nad Svitavou

O d ů v o d n ě n í

Řízení o jednoduchých pozemkových úpravách v části k. ú. Čtyřicet Lánů a v části k.ú. Hradec nad Svitavou (dále jen „JPÚ“) zahájila pobočka dne 16.6.2023 veřejnou vyhláškou zn. SPU 204337/2023 zveřejněnou na úředních deskách pobočky, Města Svitavy a Obce Hradec nad Svitavou v souladu s ust. § 6 odst. 4 zákona. Důvodem pro zahájení JPÚ je provedení úpravy dříve dokončených komplexních pozemkových úprav v částech dotčených katastrálních území tak, aby bylo možné realizovat potřebná společná zařízení ve změněné potřebě daného území. Výsledky JPÚ budou sloužit pro obnovu katastrálního operátu a jako neopomenutelný podklad pro územní plánování.

O zahájení řízení pobočka ve smyslu ust. § 6 odst. 6 zákona dopisem zn. SPU 246654/2023 ze dne 19.6.2023 vyrozuměla katastrální úřad a dotčené orgány a vyzvala je ke stanovení podmínek k ochraně jejich zájmů.

Pro zhotovení díla bylo ve veřejné soutěži vybráno Sdružení Agroprojekce Litomyšl, spol. s r.o. a Ing. Michal Pochop, se sídlem Rokycanova 114, 566 01 Vysoké Mýto. Smlouva o dílo byla uzavřena dne 8.4.2024. Zhotovitelem návrhu JPÚ je p. Ondřej Pavlíček, úředně oprávněný k projektování pozemkových úprav (dále jen „zhotovitel“).

Úvodní jednání se konalo 15.7.2024 v zasedací místnosti pobočky na adrese Milady Horákové 373/10 ve Svitavách. Úvodní jednání bylo svoláno veřejnou vyhláškou zn. SPU 239068/2024 ze dne 17.6.2024 a písemnou pozvánkou zn. SPU 238756/2024 ze dne 17.6.2024 doručenou všem známým účastníkům řízení. Přítomní účastníci byli na tomto jednání seznámeni s účelem, formou a cílem JPÚ, s předpokládaným obvodem upravovaného území a s celým procesem řízení po jednotlivých etapách. Účastníkům jednání byl rovněž představen zhotovitel JPÚ. Dále byl mimo jiné projednán postup při stanovení nároků vlastníků a hlasováním přítomných bylo dohodnuto, že místem, odkud bude měřena vzdálenost jednotlivých pozemků jako jedno z kritérií přiměřenosti, bude trigonometrický bod č.30 (souřadnice $y = 602735,41$; $x = 1099472,98$). S ohledem k počtu účastníků řízení (ke dni konání úvodního jednání bylo celkem 12 účastníků řízení, z toho 9 vlastníků pozemků) bylo upuštěno od volby sboru zástupců.

Vzhledem k návaznosti na dříve provedené komplexní pozemkové úpravy nebylo nutné provádět přípravné geodetické práce.

V roce 2024 probíhaly přípravné projekční práce, v jejichž rámci zhotovitel JPÚ vyhodnotil přírodní podmínky, erozní ohrožení, hospodářské využití území, současný dopravní systém, dostupné projekční podklady aj. Rovněž vyhodnotil podmínky stanovené dotčenými orgány po zahájení řízení o JPÚ. Etapa byla dokončena předáním dokumentace „Rozbor současného stavu“. Výsledky této etapy byly dále využity pro následné návrhové práce, zejména pro zpracování plánu společných zařízení.

Další etapou v řízení o JPÚ bylo zpracování soupisu nároků vlastníků pozemků (dále jen „soupis nároků“) postupem podle ust. § 8 zákona. Před jejich zpracováním provedl zhotovitel na základě výsledků rozboru současného stavu v terénu úpravu linií bonitovaných půdně ekologických jednotek (dále jen „BPEJ“), která byla odsouhlasena Státním pozemkovým úřadem, Oddělením půdní služby Brno protokolem zn. SPU 284069/2024 ze dne 18.7.2024

Soupisy nároků zhotovitel JPÚ vypracoval podle jejich ceny, výměry, vzdálenosti a druhu, a to včetně omezení vyplývajících ze zástavního práva, předkupního práva či věcného břemene. V soupisu nároků byly odděleně uvedeny pozemky v obvodu pozemkových úprav řešené dle § 2 zákona, pozemky neřešené dle § 2 zákona (ty se v obvodu JPÚ nenachází) a pozemky mimo obvod pozemkových úprav. Pro ocenění pozemků byl použit zvláštní právní předpis

platný ke dni vyložení soupisu nároků. Základem pro ocenění zemědělských pozemků byly BPEJ evidované v celostátní databázi a vztažené k zaměření skutečného stavu v terénu. Výměra byla uvedena dle evidence katastru nemovitostí, součet výměr všech řešených pozemků nebyl upraven opravným koeficientem, zjištěným z rozdílu výměry vypočítané ze souřadnic lomových bodů na obvodu JPÚ a výměry získané součtem výměr všech řešených pozemků dle katastru nemovitostí, protože výsledná hodnota koeficientu je 1,000000. Vzdálenost byla měřena vzdušnou čarou všem vlastníkům od místa dohodnutého na úvodním jednání, tj. trigonometrický bod č.30 (souřadnice y = 602735,41; x = 1099472,98). V případě, že byl rozbořem skutečného stavu zjištěn nesoulad se stavem evidovaným v katastru nemovitostí, byl ve sloupci „Poznámka“ uveden druh pozemku dle stavu katastru. V soupisu nároků bylo případně uvedeno věcné břemeno, zástavní právo nebo omezení dispozičních práv vztahující se k danému pozemku. Oceněny nebyly porosty na pozemcích s lesním porostem, u nichž se nepředpokládala změna vlastníka (u těchto pozemků byla tato informace vyznačena v poznámce). Soupisy nároků byly počínaje dnem 8.10.2024 vyloženy po dobu 15 dnů na Městském úřadu ve Svitavách, Odboru rozvoje města, Oddělení majetkovém, T.G.Masaryka 5/35 a na Obecním úřadě v Hradci nad Svitavou. Současně byly soupisy nároků vyloženy k nahlédnutí také na pobočce a byly doručeny vlastníkům, jejichž pobyt byl znám, se sdělením, že k soupisu nároků mohou uplatnit námitky u pobočky ve lhůtě do 22.10.2024. Dopis obsahoval upozornění pro vlastníky, na jejichž soupisu nároků se vyskytovaly pozemky vyžadující souhlas dle ust. § 3 odst. 3 zákona, aby se vyjádřili nejpozději do 22.10.2024, neboť v případě, že tak neučiní, se má za to, že s řešením těchto pozemků v JPÚ souhlasí. Vlastníci byli rovněž informováni o možnosti projednat nároky osobně se zhotovitelem JPÚ dne 17.10.2024 v době od 14 do 16 hod. na pobočce. Ve výše uvedené lhůtě pobočka neobdržela žádnou námitku.

Další etapu JPÚ představují návrhové práce. Vlastnímu návrhu nového uspořádání pozemků vlastníků předcházelo zpracování plánu společných zařízení (dále jen „PSZ“), což je soubor opatření, která se v upravovaném území navrhuje za účelem zpřístupnění pozemků, zvýšení erozní ochrany půdy, protipovodňové ochrany, zvýšení ekologické stability krajiny apod. Koncepce PSZ vychází z dostupných dokumentací zpracovaných v daném území, metodických podkladů a ostatních podkladů vyhodnocených v rámci provedeného rozboru současného stavu. Návrh optimálního prostorového a funkčního vymezení jednotlivých prvků společných zařízení v zájmovém území byl vypracován zhotovitelem ve spolupráci s pobočkou. Zpracovaný návrh PSZ pobočka v souladu s ust. § 9 odst. 10 zákona předložila dotčeným orgánům dopisem zn. SPU 374915/2024 ze dne 19.9.2024 a dne 17.10.2024 jej s nimi projednala na kontrolním dni. Dále pobočka seznámila s návrhem PSZ vlastníky na jednání dne 17.10.2024, na které byli pozváni všichni vlastníci dotčení JPÚ dopisem zn. SPU 374982/2024 ze dne 19.9.2024. Dne 23.10.2024 byl PSZ předložen k posouzení Regionální dokumentační komisi pro kraj Královéhradecký, Liberecký a Pardubický (dále jen „RDK“) a projednán na jejím zasedání dne 11.12.2024. PSZ opravený na základě připomínek RDK byl následně schválen zastupitelstvem Města Svitavy dne 27.1.2025 a zastupitelstvem Obce Hradec nad Svitavou dne 3.3.2025. Ke zpřístupnění pozemků byly navrženy 4 hlavní polní cesty, 2 vedlejší polní cesty. V rámci protierozních organizačních opatření byly navrženy protierozní osevní postupy ORG1 až ORG 10. Pro vyčlenění potřebné výměry pro prvky PSZ byly použity pozemky ve vlastnictví státu a obcí.

Pozemky ve vlastnictví státu, na nichž jsou navržena společná zařízení, mohou být po jejich realizaci bezúplatně převedeny do vlastnictví obce.

Návrh nového uspořádání pozemků (dále jen „návrh“) byl vypracován na podkladě soupisu nároků s ohledem na skutečný stav zjištěný v terénu, stávající vlastnickou držbu, schválený plán společných zařízení a konkrétní požadavky vlastníků. Pro každý list vlastnictví byl vyhotoven soupis nových pozemků s uvedením výměry, navrhovaného druhu pozemku, ocenění dle platného cenového předpisu, vzdálenosti, včetně případného omezení vyplývajících ze zástavního práva, předkupního práva či věcného břemene. V soupise nových

pozemků byla také porovnána výměra, cena a vzdálenost původních a nově navrhovaných pozemků, přičemž rozdíl těchto hodnot byl vyjádřen v procentech.

Zhotovitel návrhu projednával nové uspořádání pozemků s dotčenými vlastníky pozemků korespondenčně a zároveň bylo umožněno vlastníkům osobní projednání za přítomnosti zpracovatele JPÚ a zástupce pobočky v zasedací místnosti pobočky dne 17.10.2024.

Vlastníkům, kteří se v průběhu projednávání návrhu k návrhu nevyjádřili, zaslala pobočka dopisy s výzvou, aby se k návrhu nového uspořádání pozemků vyjádřili ve lhůtě 15 dnů od doručení této výzvy. Součástí výzvy bylo i upozornění, že pokud se vlastník k novému uspořádání pozemků nevyjádří ve stanovené lhůtě, má se za to, že s novým uspořádáním pozemků souhlasí (§ 9 odst. 21 zákona).

Při zpracovávání návrhu byla snaha uspořádat nové pozemky vlastníkům tak, aby odpovídaly jejich původním pozemkům přiměřeně cenou, výměrou a vzdáleností, a podle možností i druhem pozemku dle kritérií uvedených v § 10 zákona (přiměřenost výměry je $\pm 10\%$, přiměřenost vzdálenosti je $\pm 20\%$, přiměřenost ceny jsou $\pm 4\%$), ale přesto nebylo možné u několika vlastníků tato kritéria dodržet. Překročení kritérií bylo vždy projednáno s jednotlivými vlastníky a odsouhlaseno. Navýšení v ceně nad $+4\%$ je možné jen za předpokladu, že vlastník souhlasí s uhrazením rozdílu ceny přesahující toto kritérium. V JPÚ se případ překročení ceny nad 4% ve prospěch vlastníka týká vlastníků nemovitostí na listech vlastnictví:

- list vlastnictví č. 10001 pro k.ú. Hradec nad Svitavou (Obec Hradec nad Svitavou). Povinnost doplatit rozdíl ceny se tohoto vlastníka netýká, neboť toto zákonné kritérium překročil z důvodu nabytí pozemků určených pro společná zařízení v souladu se zákonem.

- list vlastnictví č. 10001 pro k.ú. Čtyřicet Lánů (Město Svitavy). Povinnost doplatit rozdíl ceny se tohoto vlastníka netýká, neboť toto zákonné kritérium překročil z důvodu nabytí pozemků určených pro společná zařízení v souladu se zákonem.

Stávající věcná břemena evidovaná v katastru nemovitostí, a dále zástavní a předkupní práva váznoucí na pozemcích zahrnutých do pozemkových úprav, přecházejí na nové pozemky.

Oznámením zn. SPU 244402/2025 pobočka v souladu s ust. § 11 odst. 1 zákona oznámila na své úřední desce a zároveň na úředních deskách Městského úřadu Svitavy a Obecního úřadu Hradec nad Svitavou, že do zpracovaného návrhu je možno nahlédnout počínaje dnem 1.7.2025 po dobu 30 dnů na pobočce, na Městském úřadu ve Svitavách a na Obecním úřadu v Hradci nad Svitavou. Součástí výše uvedeného oznámení byla současně pozvánka na závěrečné jednání dne 11.8.2025 v sídle pobočky.

O vystavení návrhu vyrozuměla pobočka dopisem ze dne 16.6.2025 zn. SPU 244309/2025 všechny známé účastníky řízení a současně jim sdělila, že v této době mají poslední možnost uplatnit k návrhu své námítky a připomínky. Součástí dopisu byla současně i pozvánka na závěrečné jednání dne 11.8.2025 v sídle pobočky.

Ve stanovené lhůtě nebyla podána žádná námítka ani připomínka k vystavenému návrhu.

Závěrečné jednání se konalo po uplynutí doby vystavení návrhu dne 11.8.2025 v sídle pobočky ve Svitavách a zúčastnili se ho 2 účastníci řízení. Pozemkový úřad na jednání zhodnotil výsledky pozemkových úprav a seznámil účastníky s návrhem, o kterém bude rozhodnuto. Z jednání byl pořízen zápis zn. SPU 326352/2025, který byl bez prezenční listiny zveřejněn na úřední desce pobočky a zaslán ke zveřejnění na úřední desku Městského úřadu Svitavy a Obecního úřadu Hradec nad Svitavou a současně byl zaslán účastníkům řízení.

V průběhu řízení o JPÚ se ve dnech 27.10.2024 a 24.3.2025 konaly kontrolní dny.

Výměra upravovaného území (pozemky řešené dle § 2 zákona) činí 84 ha. Do obvodu JPÚ bylo zahrnuto 40 stávajících pozemků, návrhem došlo ke scelení na 32 pozemků. Průměrná výměra jedné parcely se zvýšila z 2,0783 ha na 2,5979 ha. Počet účastníků řízení je 12 na 10 listech vlastnictví. Náklady na návrh JPÚ a mapové dílo činí cca 331 tis. Kč bez DPH. Předpokládané náklady na realizaci všech společných zařízení činí cca 78,5 mil. Kč bez DPH.

Se zpracovaným návrhem nového uspořádání pozemků souhlasí vlastníci 100 % výměry řešených pozemků písemným souhlasem nebo souhlasem zajištěným ve smyslu ust. § 9 odst. 21 zákona. Tím je naplněno ust. § 11 odst. 4 zákona, dle kterého může pobočka rozhodnout o schválení návrhu pozemkových úprav tehdy, pokud s ním souhlasí vlastníci alespoň 60 % výměry pozemků řešených ve smyslu ust. § 2 zákona.

Rozhodnutí o schválení návrhu pobočka oznámí doručením veřejnou vyhláškou a doručí všem známým účastníkům řízení. Účastníci řízení jsou identifikováni v souladu s ust. § 68 odst. 2 ve spojení s ust. § 18 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, tj. fyzické osoby jménem, příjmením, datem narození a místem trvalého pobytu a právnické osoby názvem a sídlem. V příloze č. 1 tohoto rozhodnutí je v souladu s ust. § 5 odst. 2 zákona z důvodu využití výsledků pozemkových úprav pro obnovu katastrálního operátu v zájmu jednoznačné identifikace účastníka použito jméno, příjmení, adresa místa trvalého pobytu a rodné číslo u fyzických osob a název, adresa sídla a identifikační číslo osoby u právnických osob. Z náležitostí návrhu se k rozhodnutí doručovanému účastníkům řízení připojí jen ta písemná a grafická část návrhu, která se dotýká konkrétního účastníka řízení. Písemnou část představuje vlastníkem podepsaný soupis nových pozemků, případně pokud vlastník na výzvu pobočky nereagoval, nepodepsaný soupis nových pozemků a výzva k vyjádření s připojeným dokladem o doručení. Pro osoby, které jsou účastníky řízení o pozemkových úpravách pouze z titulu existujícího věcného břemene nebo jiného právního vztahu, je přílohou rozhodnutí přehledná tabulka s uvedením typu a popisu věcného břemene nebo jiného právního vztahu tak, jak je uvedeno v katastru nemovitostí, dále s uvedením katastrálního území, původního čísla parcely, navrhovaného čísla parcely a čísla listu vlastnictví. Přílohou pro tyto osoby není grafická část návrhu.

Návrh se všemi náležitostmi se ukládá u Státního pozemkového úřadu, Pobočky Svitavy, u Městského úřadu Svitavy a Obecního úřadu Hradec nad Svitavou, kde lze do návrhu nahlédnout. Po nabytí právní moci rozhodnutí dle ust. § 11 odst. 4 zákona předá pobočka část návrhu, týkající se plánu společných zařízení, příslušnému obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností. Rozhodnutí o schválení návrhu, které nabylo právní moci, pobočka předá katastrálnímu úřadu k vyznačení do katastru nemovitostí (ust. § 11 odst. 5 zákona).

Schválený návrh je podle ust. § 11 odst. 8 zákona závazným podkladem pro rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv, určení výše úhrady a lhůty podle § 10 odst. 2 zákona, popřípadě o zřízení nebo zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům a pro zpracování obnoveného souboru geodetických informací.

Současně se účastníkům řízení připomíná ust. § 11 odst. 13 zákona, kde je uvedeno, že právní stav podle schváleného návrhu je závazný i pro právní nástupce vlastníků pozemků. Do vydání rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv, určení výše úhrady a lhůty podle ust. § 10 odst. 2 zákona, popř. o zřízení nebo zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům a pro zpracování obnoveného souboru geodetických informací se v listinách o nabytí vlastnictví nebo jiného oprávnění k pozemkům (například v kupní smlouvě, v usnesení soudu o nabytí dědictví, v zástavní smlouvě) kromě nabývaných pozemků uvedou i jim odpovídající pozemky podle schváleného návrhu; údaje o nich poskytuje pobočka. Jednotlivé pozemky nebo jejich části nemůže jejich vlastník po schválení návrhu bez souhlasu pobočky zatížit nebo zcizit.

Podle ust. § 13 odst. 1 vyhlášky budou změny vlastnictví, ke kterým došlo v katastru nemovitostí a které nastaly v době 30 dnů před vystavením návrhu JPÚ až do vydání rozhodnutí podle § 11 odst. 8 zákona, řešeny formou zajištění návaznosti listin při vydání rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv. Konkrétní změny budou za uvedené časové období upřesněny v odůvodnění rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv.

Na základě výše uvedených skutečností bylo rozhodnuto tak, jak je uvedeno ve výroku.

Poučení o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí je možné podat odvolání do 15 dnů od jeho doručení k ústředí Státního pozemkového úřadu, a to prostřednictvím Krajského pozemkového úřadu pro Pardubický kraj, Pobočky Svitavy (§ 83 a § 86 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

Ing. Miloš Šimek
vedoucí Pobočky Svitavy
Státní pozemkový úřad
Otisk úředního razítka

„elektronicky podepsáno“

Příloha č. 1 k výrokové části rozhodnutí č.j. SPU 421650/2025 – zpracovaný návrh (písemná a grafická část). Tato příloha je nedílnou součástí výroku.

Rozdělovník:

1. Obdrží známí účastníci řízení uvedení ve výroku, kterým se dle ustanovení § 11 odst. 5 zákona k rozhodnutí připojuje z náležitostí návrhu jen ta písemná a grafická část návrhu, která se dotýká konkrétního účastníka řízení (obdrží poštou na doručenkou do vlastních rukou nebo do datové schránky)
2. Ostatním účastníkům řízení se podle ustanovení § 11 odst. 5 zákona rozhodnutí (bez příloh) oznamuje doručením veřejnou vyhláškou vyvěšenou po dobu 15 dnů na úřední desce Pobočky Svitavy a na úředních deskách Městského úřadu Svitavy a na úřední desce Obecního úřadu Hradec nad Svitavou, kde je možno v úředních hodinách do rozhodnutí včetně příloh nahlédnout
3. Po nabytí právní moci obdrží na doručenkou Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy (návrh JPÚ se nepřikládá)